

I Q 2026



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU UNIBEP SA  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP  
ZA I KWARTAŁ 2026 ROKU**

BIELSK PODLASKI, 29 MAJA 2026 ROKU

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I kwartał 2026 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 68 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 63 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu.

Skrócone sprawozdania finansowe za okres I kwartału 2026 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

# SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>Wybrane dane finansowe .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Informacja o istotnych wydarzeniach .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Zdarzenia w okresie I kwartału 2026 roku.....	6
2.2.	Umowy dotyczące finansowania działalności .....	7
2.3.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	8
<b>3.</b>	<b>Omówienie sytuacji finansowej .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne .....	11
3.2.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy .....	12
<b>4.</b>	<b>Opis Grupy Kapitałowej Unibep .....</b>	<b>29</b>
4.1.	Zmiany w strukturze Grupy .....	29
<b>5.</b>	<b>Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych .....</b>	<b>31</b>
5.1.	Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji .....	31
5.2.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	32
5.3.	Program motywacyjny.....	33
5.4.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .....	33
5.5.	Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda .....	34
<b>6.</b>	<b>Inne istotne informacje Grupy.....</b>	<b>35</b>
6.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	35
6.2.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi .....	35
6.3.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....	35
6.4.	Pozostałe informacje .....	36
<b>7.</b>	<b>Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>37</b>

# WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY  
AKCJONARIUSZOM  
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

**-5,5**  
mln PLN



KONTRAKTY PODPISANE  
W 1Q 2026

**132**  
mln PLN



PORTFEL ZAMÓWIEŃ  
OD 1 KWIETNIA 2026

**3 682**  
mln PLN



ŚRODKI PIENIĘŻNE (269% r/r)

**390**  
mln PLN



ZYSK NETTO

**-5,0**  
mln PLN



EBITDA

**9,1**  
mln PLN



PRZYCHÓD (-23% r/r)

**329**  
mln PLN



KAPITALIZACJA NA GPW  
(31 MARCA 2026 ROKU)

**490**  
mln PLN



ZATRUDNIENIE  
(STAN NA 31 MARCA 2026 ROKU)

**1 611**  
osób



SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA  
LOKALI MIESZKANIOWYCH  
W 1Q 2026 ROKU

**71**  
lokali

## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Definicje alternatywnych pomiarów wyników oraz metodologie ich obliczania są prezentowane poniżej i są spójne z wybranymi alternatywnymi pomiarami wyników prezentowanymi historycznie. Informacja nt. zaprezentowanych wskaźników jest cyklicznie monitorowana oraz prezentowana w ramach kolejnych raportów okresowych.



EBIT (wynik na działalności operacyjnej)  
EBITDA (EBIT + amortyzacja)

## 2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

### 2.1. ZDARZENIA W OKRESIE I KWARTAŁU 2026 ROKU

- **Umowa na realizację rozbudowy zakładu opiekuńczo - leczniczego w Zgorzelcu w województwie dolnośląskim**

14 stycznia 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Wielospecjalistyczny Szpital - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zgorzelcu. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 19,2 mln zł netto. (RB 4/2026)

- **Realizacja opcji w umowie z PGE Energia Ciepła SA**

22 stycznia 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Zamawiającego powiadomienie o skorzystaniu z umownego prawa opcji. Wskutek powyższego Zamawiający zlecił konsorcjum, obok podstawowego zakresu prac, realizację również opcjonalnej części wykonawczej o wartości ok. 260,3 mln zł netto, z czego udział Emitenta w tej kwocie stanowi kwota 183,7 mln zł netto oraz opcjonalnej części serwisowej o wartości ok. 54,9 mln zł netto w całości przypadającej Emitentowi. Łączne wynagrodzenie konsorcjum w zakresie umowy wykonawczej i umowy serwisowej wynosi ok. 885,7 mln zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 589,7 mln zł netto. (RB 5/2026)

Informację o zawartej umowie Emitent przekazał w raporcie bieżącym nr 56/2025 z dnia 21 lipca 2025

- **Zamówienia na produkcję modułów**

29 stycznia 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. potwierdziła przyjęcie do realizacji zamówienia na dostawę modułów, otrzymanego od Adapteo Group Oy z siedzibą w Finlandii. Zamówienie zostało złożone w wykonaniu obowiązującej strony umowy ramowej dostawy na lata 2023–2026. Wynagrodzenie Unihouse S.A. z tytułu realizacji zamówienia wynosi ok. 20,3 mln PLN netto. (RB 7/2026)

9 marca 2026 roku Unihouse S.A. potwierdził przyjęcie do realizacji kolejnego zamówienia w ramach powyższej umowy ramowej. Wynagrodzenie Unihouse S.A. z tytułu realizacji zamówienia wynosi ok. 8,8 mln PLN netto. (RB 15/2026)

- **Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mistrzejowickiej w Krakowie**

6 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa w/w inwestycji mieszkaniowej. Zamawiającym jest Smok Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiot należący do Grupy Victoria Dom. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 43,5 mln zł netto. (RB 8/2026)

- **Umowa na realizację modernizacji i rozbudowy infrastruktury szpitalnej Wielospecjalistycznego Szpitala - SPZOZ w Zgorzelcu w województwie dolnośląskim**

12 lutego 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Wielospecjalistyczny Szpital - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zgorzelcu. Wynagrodzenie Unihouse S.A. z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 40,0 mln zł netto. (RB 11/2026)

- **Odstąpienie przez zamawiającego od umowy będącej na etapie projektowym**

23 marca 2026 roku Unibep S.A. przekazał informację o otrzymaniu w dniu 16 marca 2026 roku przez Unibep S.A. od Wojskowej Akademii Technicznej im. Jarosława Dąbrowskiego z siedzibą w Warszawie pisma zawierającego oświadczenie Zamawiającego o odstąpieniu od umowy z dnia 29 maja 2025 roku

na „Budowę budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej w formule zaprojektuj i wybuduj” na etapie projektowym z przyczyn, za które w ocenie Zamawiającego, odpowiada Unibep S.A. będący Wykonawcą na tym projekcie oraz żądanie zapłaty kar umownych z tego tytułu w kwocie ok. 15,6 mln zł. (RB 19/2026)

Emitent stoi na stanowisku, iż odstąpienie od umowy oraz zgłoszone przez Zamawiającego roszczenie o zapłatę kary umownej są bezpodstawne. Jednocześnie Emitent deklaruje wolę kontynuacji realizacji kontraktu i podejmuje działania zmierzające do dalszej realizacji inwestycji.

## 2.2. UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

- **Zawarcie umów finansowych**

- 08 stycznia 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A aneks do Umowy ramowej o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego przedłużający dostępność limitu do 31 grudnia 2026 roku.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. zawarły z Bankiem Pekao S.A. aneks do Umowy o wielocelowy limit kredytowy przedłużający dostępność limitu do 31 stycznia 2027 roku.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Pekao S.A. aneks do Umowy eFinancing o finansowanie dostawców przedłużający okres obowiązywania limitu finansowania do 31 stycznia 2027 roku.
- 02 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Gospodarstwa Krajowego aneks nr 2 do umowy o udzielenie gwarancji przedłużający ważność gwarancji do 16 marca 2026 roku.
- 10 lutego 2026 roku Unidevelopment SA zawarło gwarancje za zobowiązania spółki celowej Marywińska 73 Sp. z o.o. z Santander Bank Polska S.A. w ramach posiadanej Umowy o Multiliniję. Wartość gwarancji wynosi 750 tys zł, a data obowiązywania przypada na 12 czerwca 2026 roku.
- 16 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Pekao S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy do kwoty 41 mln zł z okresem dostępności do 22 lipca 2028 roku.
- 19 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Pekao S.A. umowę o otwarcie linii gwarancji do łącznej kwoty 25 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje wadialne z okresem dostępności limitu do 17 lutego 2027 roku.
- 19 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. Umowę indywidualną o udzielenie gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu na kwotę 32,8 mln zł z ważnością do 22 sierpnia 2028 roku.
- 26 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z PKO BP S.A. aneks do Umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego przedłużający dostępność limitu do 31 maja 2026 roku.
- 26 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z TUIR Allianz Polska S.A. aneks do Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego przedłużający dostępność limitu do 31 stycznia 2027 roku.
- 02 marca 2026 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. zawarły z Santander Bank Polska S.A. Umowę o Multiliniję w kwocie 14,2 mln EUR z okresem dostępności do 02 marca 2027 roku.
- 06 marca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. aneks do Umowy generalnej o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych zwiększający limit do kwoty 200 mln zł z okresem dostępności do 28 lutego 2027 roku.
- 17 marca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Euler Hermes S.A. aneks do Umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych w ramach limitu odnawialnego przedłużający dostępność limitu na czas nieokreślony.

- 25 marca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Millennium S.A. Umowę o linię wieloproduktową w kwocie 40 mln zł terminem dostępności do 24 marca 2027 roku.
- 26 marca 2026 roku Unibep SA zawarł z Accelerant Insurance Europe S.A. aneks do Umowy ramowej o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego podwyższający limit do kwoty 40 mln zł na czas nieokreślony.

### 2.3. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- **Wypłaty z gwarancji**

1 kwietnia 2026 roku Wojskowa Akademia Techniczna, w związku z odstąpieniem od realizacji inwestycji pn. „Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej”, realizowanej w formule „zaprojektuj i wybuduj”, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2026, wystąpiła z żądaniem wypłaty kwoty 7,6 mln zł z gwarancji udzielonej przez Korporację Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. 29 kwietnia 2026 roku KUKKE dokonała wypłaty roszczenia.

Następnie, 20 kwietnia 2026 roku, zamawiający złożył żądanie wypłaty kwoty 2,0 mln zł z gwarancji udzielonej przez Credendo Guarantees & Specialties Risks S.A. Oddział w Polsce. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania roszczenie nie zostało wypłacone.

Emitent stoi na stanowisku, iż zgłoszone roszczenia są bezzasadne. Jednocześnie Emitent podejmuje działania mające na celu wypracowanie z zamawiającym rozwiązania umożliwiającego kontynuację realizacji inwestycji.

Niniejsze zdarzenie pozostaje bez wpływu na prezentowane wyniki 1 kwartału 2026 roku.

- **Warunkowa umowa na realizację obiektu hotelowego z częścią handlowo – usługową przy ulicy Kolejowej we Wrocławiu**

3 kwietnia 2026 roku Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa obiektu hotelowego z częścią handlowo – usługową przy ulicy Kolejowej we Wrocławiu. Zamawiającym jest AFI Project 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 149,0 mln zł netto. (RB 20/2026)

- **Zamówienie dla UNIHOUSE S.A. na produkcję modułów**

10 kwietnia 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. potwierdziła przyjęcie do realizacji kolejnego zamówienia na dostawę modułów, otrzymanego od Zamawiającego (Adapteo Group Oy z siedzibą w Finlandii). Zamówienie to zostało złożone w wykonaniu obowiązującej strony umowy ramowej dostawy na lata 2023 – 2026. Wynagrodzenie Unihouse S.A. z tytułu realizacji zamówienia wynosi ok. 34,9 mln PLN netto. (RB 21/2026)

- **Nota obciążeniowa z tytułu braku przedłożenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy**

16 kwietnia 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Zamawiającego (Powiat Piski – Powiatowy Zarządca Dróg w Piszcu) notę obciążeniową z tytułu braku przedłożenia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w wysokości ok. 0,5 mln zł oraz notę obciążeniową w wysokości ok. 25,5 mln zł z tytułu zwłoki w wykonaniu umowy p.n. Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1867 (Wierzbiny) – Drygały – Skarżyn. Spółka w całości kwestionuje zasadność naliczenia obu kar umownych, w tym przypisaną jej zwłokę w realizacji przedmiotu umowy. (RB 24/2026)

- **Wybór oferty Spółki przez Filharmonię Pomorską w Bydgoszczy**

24 kwietnia 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Filharmonii Pomorskiej im. Ignacego Paderewskiego w Bydgoszczy zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta

w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Wykonanie robót budowlanych oraz dostawa i montaż wyposażenia w ramach zadania polegającego na przebudowie i rozbudowie Filharmonii Pomorskiej w Bydgoszczy, mieszczącej się przy ul. Andrzeja Szwalbego 6 w Bydgoszczy”. Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 308,9 mln zł netto. (RB 26/2026)

- **Wybór oferty konsorcjum z udziałem Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację prac na linii kolejowej E75 Białystok - Ełk**

27 kwietnia 2026 roku Emitent powziął informację o wyborze przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, którego partnerem jest Unibep S.A., w postępowaniu na Wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizacja robót budowlanych w ramach projektów Rail Baltica na odcinku Białystok – Ełk. Wartość oferty konsorcjum wynosi ok. 4,24 mld zł netto, z czego udział Emitenta stanowi ok. 1,06 mld zł netto (RB 27/2026)

- **Wybór oraz unieważnienie wyboru oferty konsorcjum z udziałem Unibep S.A. – linia kolejowa Gdańsk Osowa – Gdynia Główna**

5 maja 2026 roku Emitent powziął informację o wyborze przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. oferty konsorcjum, którego liderem jest Unibep S.A., w postępowaniu na Zaprojektowanie i wykonanie robót na odcinku linii kolejowej nr 201 Gdańsk Osowa – Gdynia Główna w ramach projektu „Prace na odcinku Kościerzyna – Gdynia”. Wartość oferty konsorcjum wynosi ok. 874,1 mln zł netto, z czego udział Emitenta to ok. 437,1 mln zł netto (RB 28/2026)

20 maja 2026 roku Emitent otrzymał zawiadomienie o unieważnieniu wyboru tej oferty, w związku z czym zamawiający przystąpi do ponownego badania i oceny ofert (RB 30/2026)

- **Umowa o podwykonawstwo z Bechtel Polska Sp. z o.o. w związku z projektem budowy elektrowni jądrowej w Polsce**

19 maja 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę na zaprojektowanie i wykonanie w technologii modułowej obiektów zakwaterowania oraz obiektów pomocniczych dla ok. 1000 osób w ramach projektu budowy elektrowni jądrowej w Polsce w gminie Choczewo, realizowanego przez konsorcjum Bechtel – Westinghouse na rzecz Polskie Elektrownie Jądrowe. Przedmiot umowy obejmuje m.in. jednostki mieszkalne, zaplecze socjalno-bytowe, obiekty administracyjne oraz infrastrukturę towarzyszącą. Szacunkowe wynagrodzenie Unihouse S.A. wynosi ok. 259,8 mln zł netto (RB 29/2026)

- **Powołanie składu Zarządu na kolejną kadencję**

21 maja 2026 roku Rada Nadzorcza Emitenta powołała Zarząd Spółki na nową wspólną VIII kadencję, której bieg rozpocznie się z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdania za rok obrotowy 2025. Skład Zarządu nie uległ zmianie.

- **Kontrola Urzędu Celno-Skarbowego**

26 maja 2026 roku zostały doręczone Spółce upoważnienia do przeprowadzenia kontroli celno-skarbowej w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za lata 2021 i 2022. Na dzień sporządzenia niniejszej informacji Unibep SA nie jest w stanie oszacować szczegółowego zakresu ani skutków tego postępowania.

- **Zawarcie umów finansowych**

- 04 maja 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. aneks do Umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu gwarancyjnego przedłużający ważność na czas nieokreślony.
  - 11 maja 2026 roku Unihouse S.A. zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. aneks do Umowy generalnej o udzielenie gwarantowanych przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowych zwiększający limit z 5 mln EUR do kwoty 25 mln EUR. Umowa zawarta na czas nieokreślony. W związku z aneksem dnia 11 maja 2026 roku została wystawiona przez
-

Unibep S.A. gwarancja korporacyjna za zobowiązania Unihouse na rzecz Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. w kwocie 25 mln EUR ważna do dnia 11 maja 2037 roku.

- 28 maja 2026 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. zawarły z PKO BP S.A. aneks techniczny do Umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego przedłużający dostępność limitu do 30 czerwca 2026 roku.

- **Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

- 1 kwietnia 2026 roku Unibep S.A. podpisał aneks do umowy pożyczki odnawialnej z Unihouse S.A. na kwotę 25 mln zł, zwiększający kwotę udzielonej pożyczki do 27 mln zł oraz wydłużający termin spłaty pożyczki do 31 sierpnia 2026 roku.

### 3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

#### 3.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW I WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE LUB GEOGRAFICZNE

LEGENDA



Budownictwo  
Ogólne



Budownictwo  
Infrastrukturalne



Budownictwo  
Energetyczne



Działalność  
deweloperska



Budownictwo  
Modułowe

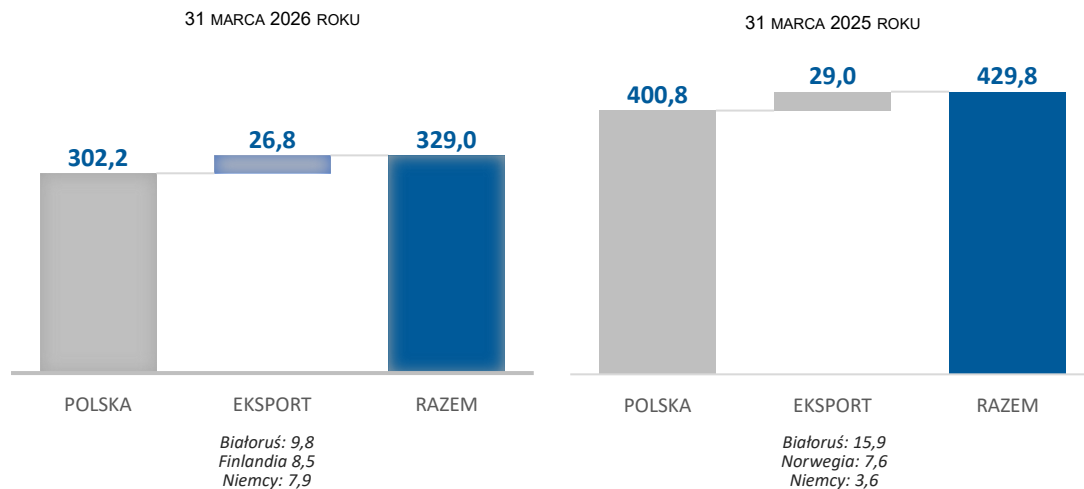
#### SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 MARCA 2026 ROKU [MLN PLN]

Wyszczególnienie						Korekty na rzecz innych segmentów	Razem Grupa
Przychody z umów z klientami	129,7	77,1	53,1	30,1	53,0	-14,1	329,0
sprzedaż zewnętrzna	116,1	77,1	53,1	30,1	52,6		329,0
sprzedaż na rzecz innych segmentów	13,7	0,0	0,0	0,0	0,4	-14,1	0,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	119,5	64,7	48,7	24,6	53,0	-11,9	298,7
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>10,2</b>	<b>12,4</b>	<b>4,4</b>	<b>5,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>30,3</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	7,9%	16,0%	8,3%	18,2%	0,0%	15,7%	9,2%

#### SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 ROKU [MLN PLN]

Wyszczególnienie						Korekty na rzecz innych segmentów	Razem Grupa
Przychody z umów z klientami	182,2	87,3	85,3	62,8	27,5	-15,2	429,8
sprzedaż zewnętrzna	167,2	87,3	85,3	62,5	27,5	0,0	429,8
sprzedaż na rzecz innych segmentów	14,9	0,0	0,0	0,3	-0,1	-15,2	0,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	170,1	86,7	78,1	47,0	29,2	-11,3	399,8
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>12,1</b>	<b>0,6</b>	<b>7,2</b>	<b>15,8</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,9</b>	<b>30,0</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,6%	0,7%	8,4%	25,2%	-6,5%	25,9%	7,0%

#### SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY – INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH [MLN PLN] – OKRES ZAKOŃCZONY:



## 3.2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

### Czynniki rynkowe

#### RYNEK BUDOWLANY

W okresie pierwszego kwartału 2026 produkcja budowlano-montażowa zanotowała spadek w ujęciu realnym (tj. po wyeliminowaniu czynników o charakterze inflacyjnym) o 7,0% r/r. Spowodowane to było bardzo trudnymi warunkami pogodowymi w okresie zimy.

Po słabym początku roku, marzec 2026 roku przyniósł pewną poprawę sytuacji w krajowym sektorze budowlanym. Wartość produkcji budowlano-montażowej wzrosła o 0,4% r/r, jednakże po wyeliminowaniu wpływu czynników sezonowych produkcja budowlano-montażowa nadal wykazuje negatywne odczyty i jest niższa o 2,1% niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

W kwietniu nastąpiła poprawa aktywności na rynku budowlanym. Według wstępnych danych produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 4,5% r/r, a po wyeliminowaniu wpływu czynników sezonowych wykazuje dynamikę 3,1% r/r. W efekcie łączny spadek w okresie styczeń–kwiecień ograniczył się do 5,8% r/r.

Prognozy na 2026 rok zakładają wzrost produkcji budowlano-montażowej o ok. 3% dla firm zatrudniających powyżej 9 osób, wobec wcześniejszych oczekiwań na poziomie 5%. Korekta ta wynika głównie z warunków pogodowych w I kwartale bieżącego roku. Zrewidowano także prognozy sektorowe: obniżono dynamikę budownictwa mieszkaniowego (z -2% do -5%) oraz inżynierskiego (z +9% do +6%), przy jednoczesnej poprawie dla budownictwa niemieszkaniowego (z +2% do +3%).

#### BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

W okresie I kw. 2026 roku sektor mieszkaniowy pozostawał pod presją – realny spadek produkcji budowlanej wyniósł ok. 35% r/r. Był to największy spadek kwartalny od wielu lat. Odczyt ten wpłynął on na ogólną słabość segmentu budowlanego

Jednocześnie w marcu poprawiły się wskaźniki wyprzedzające rynku mieszkaniowego w segmencie deweloperskim. Liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia wzrosła o ok. 28,9% r/r. Natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto nadal pozostaje negatywna – spadek o ok. 4,9% r/r., przy spadającej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania o 4,4% r/r.

W całym okresie I kw. 2026 roku w segmencie deweloperskim liczba mieszkań oddanych do użytkowania spadła o 6,0% r/r. Jednocześnie spadła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 15,5% r/r), przy wzroście liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (o 10,7% r/r).

Pozytywne trendy notuje natomiast sektor kredytów mieszkaniowych. W marcu bieżącego roku rynek kredytów mieszkaniowych kontynuował tendencję wzrostową – liczba kredytów wzrosła o 59% r/r, a ich wartość o 72% r/r (w całym 1 kwartale 2026 r. wzrost o 62% r/r). Indeks popytu na kredyty mieszkaniowe Biura Informacji Kredytowej wskazał wzrost o 80% r/r, co sygnalizuje dalsze ożywienie aktywności kredytowej.

## BUDOWNICTWO NIEMIESZKANIOWE

I kw. 2026 roku segment budownictwa niemieszkaniewego odnotował realny wzrost produkcji budowlanej o ok. 10% r/r.

W ujęciu sektorowym wzrosty odnotowano w segmencie budynków biurowych i publicznych (ok. +68% r/r), w budynkach transportu i łączności (+49% r/r) oraz handlowo-usługowych (+6% r/r). Jednocześnie największy segment, tj. budynki przemysłowo-magazynowe, odnotował spadek produkcji o ok. 15% r/r. Spadki wystąpiły również w budynkach hotelowych (-33% r/r) oraz pozostałych budynków niemieszkaniewych (-22% r/r).

## BUDOWNICTWO INŻYNIERYJNE

W I kw. 2026 roku sektor inżynierijski odnotował spadek produkcji budowlano-montażowej o 2,8% r/r.

W ujęciu segmentowym w budownictwie inżynierijskim obserwowano zróżnicowaną dynamikę. Poniżej przedstawiono zmiany na poziomie rynku oraz ich odniesienie do sektorów działalności Segmentu Budowlanego w ramach Unibep S.A.

- W budownictwie kolejowym odnotowano wzrost produkcji (+38% r/r), natomiast spadki wystąpiły w budownictwie drogowym (-12% r/r) oraz mostowo-tunelowym (-51% r/r).
- W budownictwie sieci rozdzielczych wystąpił wzrost (+7% r/r), przy spadkach w budownictwie wodnym (-24% r/r) oraz sieciach przesyłowych (-4% r/r).
- Spadki wystąpiły w budownictwie sportowo-rekreacyjnym (-37% r/r) oraz w budowlach na terenach przemysłowych (-15% r/r).

I kw. 2026 roku charakteryzowała niska aktywność inwestycyjna w zakresie dróg ekspresowych i autostrad. Podpisano kontrakty na budowę jedynie 23 km dróg, a do użytkowania oddano ok. 3 km. W efekcie łączna długość dróg szybkiego ruchu w budowie na koniec marca była niższa o ok. 14% r/r. Należy przy tym wskazać, że wiele przetargów na budowę dróg znajduje się obecnie z procesie odwoławczym, a procesy te bardzo często trwają nawet ponad 12 miesięcy.

W obszarze zamówień publicznych obserwowane są mieszane trendy. W ujęciu 12-miesięcznym liczba ogłoszonych przetargów w Biuletynie Zamówień Publicznych (BZP) wzrosła o 6% r/r, natomiast rozstrzygniętych spadła o 5% r/r. W przypadku postępowań publikowanych w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej Tenders Electronic Daily (TED) odnotowano wzrost zarówno liczby ogłoszonych przetargów (+84% r/r), jak i rozstrzygniętych (+24% r/r).

W ujęciu kwartalnym (I kw. 2026 roku) w BZP liczba ogłoszeń wzrosła o 10% r/r (9 207 postępowań) przy spadku udzielonych zamówień o 15% r/r (6 027 zamówień). W TED liczba ogłoszonych przetargów wyniosła 972 (+137% r/r), a udzielonych zamówień 467 (+41% r/r).

*Źródło: GUS, SPECTIS; opracowanie własne*

## Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W okresie I kw. 2026 roku przychody Grupy Kapitałowej były niższe o 23,5% r/r przede wszystkim w związku z ujemną dynamiką w segmencie developerskim i budowlanym.

W segmencie budowlanym istotny wpływ na spadek sprzedaży miały niekorzystne warunki atmosferyczne w miesiącach zimowych, które ograniczyły tempo realizacji prac. Wiele prac budowlanych szczególnie w segmencie infrastruktury zostało zrealizowanych intensywnie jeszcze w końcówce zeszłego roku, aby zakończyć je przed okresem przerwy zimowej, która dla kontraktów z tego segmentu trwa zazwyczaj od 15 grudnia do 15 marca. Ponadto w segmencie budownictwa ogólnego kontrakty, na których dokonywane są jeszcze uzgodnienia projektowe z zamawiającymi lub na których uruchomienie prac zależy od pozwoleń na budowę uzyskiwanych przez zamawiających, zostaną uruchomione z opóźnieniem, a ich realizacja przesuwa się na kolejne kwartały 2026 roku.

Segment deweloperski zrealizował założenia dotyczące liczby lokali mieszkalnych rozpoznanych w wynikach, jednak ich liczba była niższa niż rok wcześniej, w ślad za słabą koniunkturą w segmencie popularnym notowaną wciąż w I kw. 2026 roku.

W rezultacie, Grupa Kapitałowa odnotowała spadki sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem zeszłego roku. Z drugiej jednak strony Grupa Kapitałowa cały czas utrzymuje pozytywny trend poprawy rentowności operacyjnej liczonej wskaźnikiem marży brutto ze sprzedaży dla realizowanego portfela zamówień. W analizowanym okresie I kw. 2026 roku wskaźnik ten wzrósł do 9,2% z 7,0% notowanych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

[mln zł]	IQ 2026	IQ 2025	odchylenie	r/r
<b>Sprzedaż</b>	<b>329,0</b>	<b>429,8</b>	<b>-100,8</b>	<b>-23,5%</b>
Zysk brutto ze sprzedaży	30,3	30,0	0,3	1%
% sprzedaży	9,2%	7,0%		2,2p.p.
Zysk operacyjny	0,9	4,4	-3,5	-80%
% sprzedaży	0,3%	1,0%		-0,8p.p.
Zysk brutto	-6,8	-4,4	-2,4	-54%
% sprzedaży	-2,1%	-1,0%		-1,0p.p.
Zysk netto	-5,0	-4,0	-1,0	-26%
% sprzedaży	-1,5%	-0,9%		-0,6p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-5,5	-5,6	0,1	3%
% sprzedaży	-1,7%	-1,3%		-0,3p.p.

Na wskazane powyżej wyniki za I kw. 2026 roku wpływ miały czynniki i zdarzenia w ramach poszczególnych segmentów działalności.

- Segment budowlany** (spadek sprzedaży o 27%), który ujmuje łącznie sektory budownictwa: ogólnego, energetycznego oraz infrastrukturalnego.  
 Zmiany poziomów przychodów zrealizowanych za I kw. 2026 roku wobec danych analogicznych za okres poprzedniego roku wg sektorów działalności przedstawiają się następująco:
  - sektor budownictwa infrastrukturalnego (spadek o 12% r/r),
  - sektor budownictwa ogólnego (spadek o 29% r/r),
  - sektor budownictwa energetycznego (spadek o 38% r/r).
- budownictwa modułowego** (tj. *działalność spółki zależnej Unihouse S.A.*) (wzrost sprzedaży o 93% r/r),
- segment deweloperski** (spadek sprzedaży o 52% r/r) w ślad za procesem protokolarnych przekazania mieszkań zgodnie z przyjętymi harmonogramami.

Pozytywnie kształtuje się również wynik z działalności operacyjnej. Pozytywny odczyt zysku operacyjnego na poziomie ok. 0,9 mln zł był jednak niższy niż w I kw. 2025 roku, co wynikało przede wszystkim z niższego poziomu rozpoznanej sprzedaży, ale też wyższych kosztów ogólnych, które w bieżącym roku są wyższe w ślad m.in. za regulacjami płacowymi poczynionymi od II kw. 2025 roku.

Zarząd Grupy Kapitałowej pragnie przy tym wskazać, że notowana poprawa wskaźnika rentowności marży brutto ze sprzedaży dla realizowanego w bieżącym roku portfela zamówień, będzie w kolejnych miesiącach sezonu budowlanego 2026 wpływać pozytywnie na ogólne wyniki operacyjne Grupy Kapitałowej, w ślad za rosnącą skalą prac budowlanych w nadchodzącym sezonie letnim.

Na analizowany poziom zysku operacyjnego wpływ miały wyniki wypracowane w poszczególnych segmentach działalności, o których mowa w dalszej części sprawozdania.

Poza ww. zjawiskami Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost kosztów zarządu w wysokości ok. 2,6 mln zł (tj. 11%), co wynikało głównie z regulacji płacowych, w ślad za regulacjami płacowymi poczynionymi w 2 poł. 2025 roku oraz wzmocnieniem struktur centralnych.

Na ostateczny rezultat w pozycji wyniku netto wpływ miały również czynniki odnoszące się do działalności finansowej. Saldo na działalności finansowej było nieznacznie niższe względem I kw. 2025 roku, tj. o 1,1 mln zł. W analizowanym okresie Emitent dokonał emisji obligacji serii J, co także miało wpływ na prezentowane saldo.

W rezultacie ww. czynników Grupa Kapitałowa wykazała stratę netto na poziomie -5,0 mln zł, wobec straty -4,0 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Z kolei strata netto przypadająca akcjonariuszom jednostki dominującej była niższa wobec roku poprzedniego. W roku bieżącym stanowi poziom 5,5 mln zł wobec straty 5,6 mln zł wykazanej rok wcześniej.

Na uwagę zasługuje istotny spadek długu netto Grupy Kapitałowej, który według stanu na 31 marca 2026 roku wyniósł 53 mln zł wobec 260 mln zł rok wcześniej. Zmiana ta była efektem działań operacyjnych wdrożonych w obszarze polityki kontraktacyjnej oraz nadzoru nad realizacją kontraktów, ale również polityki kontroli procesów wewnętrznych w tym kontrolingu operacyjnego, dyscypliny kosztowej i procesu zakupów.

## SEGMENT BUDOWLANY

W **segmencie budowlanym** pomimo spadku sprzedaży o 27%, poprawiła się rentowność na poziomie zysku brutto ze sprzedaży osiągając poziom 10,4% wobec 5,6% w roku 2025.

[mln zł]	IQ 2026	IQ 2025	odchylenie	r/r
<b>Sprzedaż</b>	<b>260,0</b>	<b>354,8</b>	<b>-94,8</b>	<b>-27%</b>
Zysk brutto ze sprzedaży	27,0	19,9	7,1	35%
% sprzedaży	10,4%	5,6%		4,8.p.
Portfel zamówień	3 413	2 935	478	16%
Kontraktacja	44	275	-231	-84%

W największym stopniu na spadek ten wpłynęła niższa niż przed rokiem sprzedaż w ramach **budownictwa energetycznego** (minus 38%). Spadek sprzedaży wynika głównie ze struktury aktualnie realizowanych projektów. Kluczowe dla poziomu sprzedaży w 2025 roku kontrakty realizowane w formule „buduj” mają ograniczony wpływ na wyniki roku 2026. Jednocześnie kontrakty pozyskane w 2025 roku w formule

„projektuj i buduj” znajdują się obecnie w fazie projektowania lub na wcześniejszym etapie realizacji, dlatego ich istotniejszy wpływ na sprzedaż oczekiwany jest w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Aktualnie realizowane kontrakty są efektem świadomej kontraktacji i przyjętej polityki akwizycyjnej z punktu widzenia rentowności. W efekcie rentowność brutto sektora pozostała na poziomie roku poprzedniego (8,3% za I kw. 2026 roku wobec 8,4% rok wcześniej).

[mln zł]	IQ 2026	IQ 2025	odchylenie	r/r
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>53,2</b>	<b>85,3</b>	<b>-32,1</b>	<b>-38%</b>
Zysk brutto ze sprzedaży	4,4	7,2	-1,9	
% zysku brutto ze sprzedaży	8,3%	8,4%		

Dobrze jakościowo wygląda portfel realizowany w **sektorze energetycznym**. Realizujemy ważne kontrakty na terenie Elbląga, Zgorzelca, Żywca oraz strategiczne z punktu widzenia kierunków rozwoju pozyskane w 2025 roku projekty na budowę źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków oraz kotłowni biomasowej, która powstaje na terenie Elektrociepłowni Pruszków (14 maja 2026 r. odbyło się symboliczne podpisanie aktu wbudowania kapsuły czasu na terenie budowy).

Portfel zamówień na koniec I kw. 2026 roku wynosi 0,82 mld zł. Obecnie Emitent oczkuje podpisania kontraktów, w rezultacie złożenia najkorzystniejszych ofert w postępowaniach przetargowych. Ich łączna wartość wynosi obecnie ok. 380 mln zł.

Spadek obrotów odnotowało **budownictwo ogólne** (minus 29%). Spadek ten wynikał głównie z warunków pogodowych, które ograniczyły tempo realizacji prac oraz wymusiły aktualizację harmonogramów. Ponadto realizacja niektórych kontraktów, dla których trwa proces uzgodnień projektowych lub oczekuje się pozwolenia na budowę ze strony inwestora, ulegają przesunięciu na okres sezonu letniego.

Niezależnie od powyższego efektywność sektora uległa poprawie. Dzięki utrzymaniu dyscypliny budżetowej rentowność brutto ze sprzedaży wzrosła do 7,9% w I kw. 2026 roku z 6,6% rok wcześniej.

[mln zł]	IQ 2026	IQ 2025	odchylenie	r/r
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>129,7</b>	<b>182,2</b>	<b>-52,4</b>	<b>-29%</b>
Zysk brutto ze sprzedaży	10,2	12,1	-1,9	
% zysku brutto ze sprzedaży	7,9%	6,6%		

Wartość umów budowlanych zawartych i podpisanych w okresie I kw. 2026 roku wyniosła 44 mln zł, co jest wynikiem niższym niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Po dniu bilansowym Unibep SA pozyskał warunkowy kontrakt na budowę obiektu hotelowego na wartość 149 mln zł. Dodatkowo Emitent oczekuje podpisania kolejnych kontraktów w wyniku złożenia najkorzystniejszych ofert w postępowaniach przetargowych, w tym m.in.: rozbudowa Filharmonii Pomorskiej w Bydgoszczy (raport bieżący 26/2026).

W bieżącym roku jakość portfela zleceń mierzona rentownością bezpośrednio ze sprzedaży jest lepsza niż przed rokiem, co będzie miało istotnie pozytywny wpływ na notowane w kolejnych okresach wyniki operacyjne. Portfel zamówień na koniec I kw. 2026 roku wynosi 1,31 mld zł.

**Sektor infrastruktury** wykazał najniższy spadek obrotów o 12% r/r, co z ma swoje źródło w zaniechanych lub przynajmniej istotnie spowolnionych procesach budowlanych przy trudnych warunkach atmosferycznych w okresie zimowym.

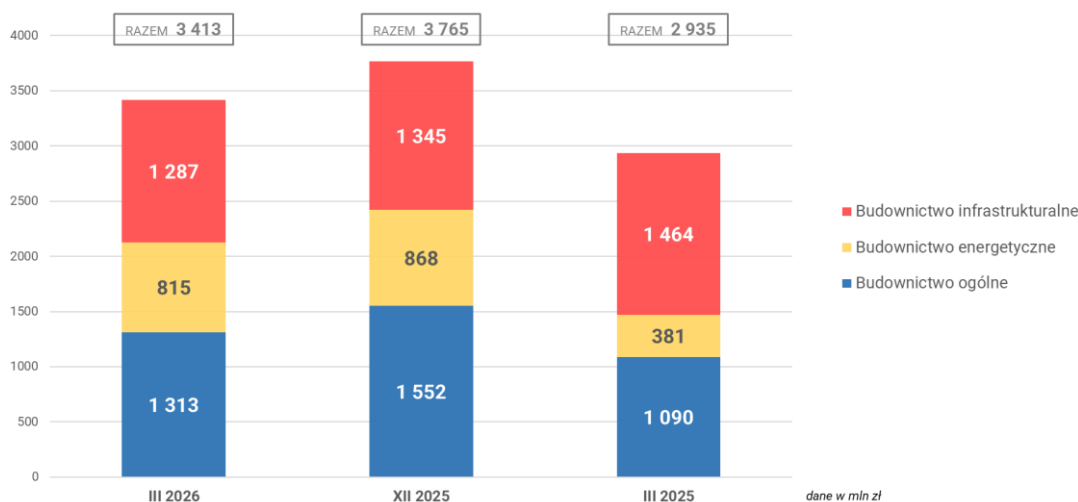
Odniesienia wymaga znacząca poprawa rentowności brutto ze sprzedaży, która wzrosła do 16,0% w I kw. 2026 roku wobec 0,7% w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost rentowności był efektem częściowych rozliczeń produkcji i budżetów kontraktów oraz ostatecznym rozpoznanem wyników kontraktów, które w okresie I kw. 2026 roku były finalnie rozliczane.

[mln zł]	IQ 2026	IQ 2025	odchylenie	r/r
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>77,1</b>	<b>87,3</b>	<b>-10,3</b>	<b>-12%</b>
Zysk brutto ze sprzedaży	12,4	0,6	11,7	
% zysku brutto ze sprzedaży	16,0%	0,7%		

Emitent liczy na podpisanie dużych kontraktów, w których jej oferty zostały uznane za najkorzystniejsze w trwających przetargach. Informacje o tych postępowaniach były publikowane w raportach bieżących. Do najważniejszych projektów należą: budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego (raport bieżący 92/2025) oraz prace na linii kolejowej E75 Białystok – Ełk (raport bieżący 27/2026). Łączna wartość części przypadającej na Unibep S.A. to 1,4 mld zł. Jednocześnie spółka zauważa, że procedury przetargowe są długotrwałe, a wyniki przetargów często kwestionowane innych uczestników procesu przetargowego, W efekcie termin podpisania umów jest przesuwany i trudno jest precyzyjnie określić, kiedy kontrakty zostaną ostatecznie zawarte.

Niezależnie od powyższego segment budowlany kontynuuje działania związane z dywersyfikacją geograficzną i produktową. Na koniec I kw. 2026 roku portfel zamówień całego segmentu budowlanego wzrósł do 3,4 mld zł z poziomu 2,9 mld zł rok wcześniej. Wiele przetargów, w których Emitent zajmuje pierwsze miejsce, jest obecnie w procesie odwoławczym, zaś przy pozytywnym rozstrzygnięciu wskazana sytuacja kontraktacyjna może ulec zdecydowanej zmianie.

PORTFEL ZLECEŃ DO REALIZACJI (STAN NA 31 MARCA 2026, 31 GRUDNIA 2025, 31 MARCA 2025)



**SEGMENT DEWELOPERSKI**

Analiza rachunku wyników za I kw. 2026 roku wskazuje, że wyniki finansowe wypracowane przez Grupę Unidevelopment są na poziomie niższym niż przed rokiem.

[mln zł]	IQ 2026	IQ 2025	odchylenie	r/r
<b>Sprzedaż</b>	<b>30,1</b>	<b>62,8</b>	<b>-32,7</b>	<b>-52%</b>
Zysk brutto ze sprzedaży	5,5	15,8	-10,3	-65%
% sprzedaży	18,2%	25,2%		-7,0p.p.
Zysk operacyjny	0,5	10,3	-9,8	-95%
% sprzedaży	1,7%	16,4%		-14,7p.p.
Zysk brutto	-2,0	10,0	-12,1	-120%
% sprzedaży	-6,7%	16,0%		-22,7p.p.
Zysk netto	-1,7	7,8	-9,6	-122%
% sprzedaży	-5,8%	12,5%		-18,3p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-2,2	6,4	-8,6	-134%
% sprzedaży	-7,2%	10,2%		-17,4p.p.
Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]	71	50	21	42%
Przekazania mieszkań klientom [szt.]	51	58	-7	-12%

Sprzedaż w segmencie **deweloperskim** osiągnęła poziom 30 mln zł (-52% r/r). Głównym czynnikiem determinującym poziom przychodów w tym segmencie była niższa liczba lokali przekazanych protokolarnie, a tym samym rozpoznanych w sprzedaży w okresie sprawozdawczym, w ślad za słabą koniunkturą rynkową w segmencie popularnym.

Segment osiągnął założenia w zakresie liczby lokali mieszkalnych rozpoznanych w wyniku finansowym, jednak ich wolumen był niższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. W zakresie przychodów protokolarnych rozpoznano przychody z 51 lokali, w porównaniu do 58 lokali w 2025 roku (spadek o 12% r/r).

**WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ ZA OKRES IQ 2026**

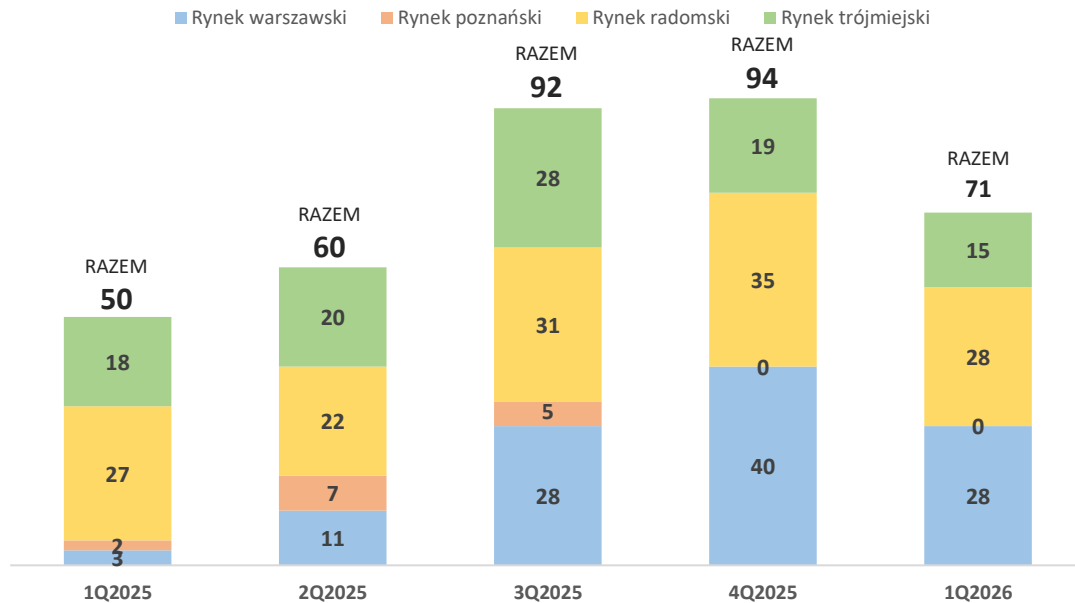
Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	IQ 2026	IQ 2025	IQ 2026	IQ 2025
Rynek warszawski	28	3	11	35
Rynek poznański	-	2	-	9
Rynek radomski	28	27	31	14
Rynki trójmiejski	15	18	9	-
<b>Razem</b>	<b>71</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>58</b>
w tym JV	-	2	-	9

Rentowność zysku brutto ze sprzedaży w segmencie uległ obniżeniu do 18,2% wobec 25,2% w I kw. 2025 roku. Spadek rentowności wynikał zarówno z niższego poziomu rozpoznanych przychodów, zmian w strukturze sprzedaży, jak i działań dostosowawczych w zakresie oferty do warunków rynkowych oraz oczekiwań klientów.

Jednocześnie w I kw. 2026 roku Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost sprzedaży deweloperskiej do 71 lokali wobec 50 lokali w analogicznym okresie roku poprzedniego, co oznacza wzrost o 42% r/r.

Na koniec I kw. 2026 roku Grupa Unidevelopment miała zawartych 8 nowych, ostatnio podpisanych umów rezerwacyjnych na lokale w realizowanych inwestycjach. Aktualnie Grupa Unidevelopment prowadzi sprzedaż lokali mieszkaniowych w 8 inwestycjach.

## SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w I kw. 2026 roku. Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa UNIDEVELOPMENT posiadała w ofercie 558 mieszkań dostępnych do sprzedaży, z tego 309 na rynku warszawskim, 158 na rynku trójmiejskim i 91 na rynku radomskim.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2025	Liczba mieszkań sprzedanych w IQ 2026	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2026	Razem
Sadyba Spot	77	5	29	111
Impuls Marywilska	39	4	80	123
Omulewska	18	19	200	237
<b>Rynek warszawski</b>	<b>134</b>	<b>28</b>	<b>309</b>	<b>471</b>
Osiedle Idea Orion	142	8	17	167
Osiedle Idea Aurora	74	19	74	167
Osiedle Idea Ogrody	35	1	-	36
<b>Rynek radomski</b>	<b>251</b>	<b>28</b>	<b>91</b>	<b>370</b>
Kusocińskiego 1	98	7	27	132
Kusocińskiego 2	37	8	131	176
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>135</b>	<b>15</b>	<b>158</b>	<b>308</b>
<b>Ogółem</b>	<b>520</b>	<b>71</b>	<b>558</b>	<b>1 149</b>

W okresie I kw. 2026 roku nie rozpoczęto budowy na żadnym projekcie oraz nie została zakończona budowa i nie oddano do użytkowania żadnego projektu deweloperskiego.

Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku w realizacji znajdowało się 3 projekty deweloperskie z łączną liczbą 538 mieszkań i 16 lokali usługowych.

## PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 31 MARCA 2026 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Impuls Marywilska	123	-
Omulewska	237	14
<b>Rynek warszawski</b>	<b>360</b>	<b>14</b>
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	178	2
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>178</b>	<b>2</b>
<b>Ogółem</b>	<b>538</b>	<b>16</b>

W II kw. 2026 roku Grupa UNIDEVELOPMENT planuje rozpocząć budowę 145 mieszkań. Mieszkania te znajdą się w ofercie w roku 2026 i kolejnych latach.

## PROJEKTY KTÓRYCH BUDOWA ROZPOCZNIE SIĘ W 2026 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Planowany termin rozpoczęcia
Osiedle Idea Aquarius	145	5	2Q 2026
<b>Rynek radomski</b>	<b>145</b>	<b>5</b>	
<b>OGÓŁEM</b>	<b>145</b>	<b>5</b>	

Na dzień 31 marca 2026 roku bank ziemi obejmował ok. 4 tys. mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Jest to pula nieruchomości stanowiących własność Grupy i nieruchomości, będących pod jej kontrolą, w tym na podstawie zawartych umów przedwstępnych, a także nieruchomości inwestycyjnych.

## BANK ZIEMI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2026 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Potencjalna liczba mieszkań	Potencjalna liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Przejezdna Etap 1	155	-	-
Przejezdna Etap 2	160	-	-
<b>Rynek warszawski</b>	<b>315</b>	<b>-</b>	
Osiedle Idea Ogrody E4	12	-	1H 2027
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	1H 2026
Osiedle Idea (pozostałe)	1 023	38	1H 2027 <sup>2)</sup>
<b>Rynek radomski</b>	<b>1 180</b>	<b>43</b>	
Chylonia (Gdynia)	786	6	-
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>786</b>	<b>6</b>	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) <sup>1)</sup>	1 705	53	-
<b>Rynek poznański</b>	<b>1 705</b>	<b>53</b>	
<b>Ogółem</b>	<b>3 986</b>	<b>102</b>	

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

<sup>2)</sup> termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

## SEGMENT MODUŁOWY

Za I kw. 2026 roku **segment modułowy** realizowany i nadzorowany przez Unihouse S.A. uzyskał sprzedaż na poziomie 53 mln zł, tj. ok 93% wyższą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost ten był efektem aktywnej kontraktacji prowadzonej w całym 2025 roku oraz rekordowego portfela zamówień, który na koniec marca 2026 roku wyniósł 269 mln zł.

[mln zł]	IQ 2026	IQ 2025	odchylenie	r/r
<b>Sprzedaż</b>	<b>53,0</b>	<b>27,5</b>	<b>25,5</b>	<b>93%</b>
Zysk brutto ze sprzedaży	0,0	-1,8	1,8	100%
% sprzedaży	0,0%	-6,5%		6,5p.p.
Zysk operacyjny	-3,7	-3,6	-0,1	-3%
% sprzedaży	-6,9%	-13,0%		6,1p.p.
Zysk brutto	-4,3	-1,4	-2,8	-201%
% sprzedaży	-8,1%	-5,2%		2,9p.p.
Zysk netto	-3,5	-1,3	-2,1	-159%
% sprzedaży	-6,6%	-4,9%		-1,7p.p.
Portfel zamówień	269	88	181	206%
Kontraktacja	88	32	56	175%

W strukturze sprzedaży ok. 64% stanowią przychody uzyskane na rynku polskim, 20% pochodzi z rynku niemieckiego, 16% to Skandynawia. Istotnym kontraktem wspierającym sprzedaż i wyniki pozostaje największy w historii segmentu kontrakt eksportowy we Frankfurcie nad Menem (Niemcy), pozyskany w październiku ub.r. o wartości ok. 152 mln zł, który zapewnia ciągłość produkcji oraz efektywne wykorzystanie potencjału wytwórczego fabryki w perspektywie najbliższych kilkunastu miesięcy.

	Sprzedaż	IQ 2026	IQ 2025	odchylenie	r/r
<b>Budownictwo modułowe</b>		<b>53,0</b>	<b>27,5</b>	<b>25,5</b>	<b>93%</b>
- Polska		36,5	15,7	20,8	132%
- kraje nordyckie		8,6	8,1	0,5	6%
- Niemcy		7,9	3,6	4,3	119%

W I kw. 2026 roku segment modułowy pozyskał kontrakty o łącznej wartości 88 mln zł, które przełożyły się na 14 mln zł sprzedaży. W analizowanym okresie istotne było również przyjęcie od Adapteo Group Oy dwóch zamówień o łącznej wartości ok. 29 mln zł w ramach obowiązującej umowy ramowej na dostawy w latach 2023–2026. Dodatkowo po dniu bilansowym przyjęto do realizacji trzecie zamówienie o wartości ok. 35 mln zł.

W rezultacie prowadzonej działalności segment modułowy wygenerował zerowy wynik brutto na sprzedaży wobec straty na poziomie -6,5% rok wcześniej.

Zysk operacyjny utrzymał się na poziomie zbliżonym do poziomu sprzed roku, z tym że w roku ubiegłym na poziom EBIT pozytywny wpływ miało jednorazowe zdarzenie związane z zaksięgowaniem wyroku sądowego, który Spółka wygrała w ramach prowadzonego kontraktu w Norwegii.

Znaczącym dla rozwoju segmentu modułowego i przyszłych wyników było zawarcie po dniu bilansowym (19 maja 2026 roku) umowy na wartość ok. 260 mln zł na zaprojektowanie i wykonanie w technologii modułowej obiektów pomocniczych w ramach projektu budowy elektrowni jądrowej w Polsce, w gminie Choczewo, realizowanego przez konsorcjum Bechtel - Westinghouse na rzecz Polskie Elektrownie Jądrowe.

## BACK OFFICE

Back Office wspiera wszystkie obszary działalności Grupy, w szczególności w zakresie identyfikacji i ograniczania ryzyk biznesowych. Prowadzone działania koncentrują się na doskonaleniu procesów organizacyjnych oraz rozwoju funkcji wsparcia. Do kluczowych obszarów aktywności należą w szczególności:

- zapewnienie płynności finansowej umożliwiającej sprawną realizację działalności operacyjnej oraz utrzymanie zaufania partnerów rynkowych;
- koordynacja obszarów jakości, ochrony środowiska, zakupów oraz BHP na realizowanych kontraktach;
- rozwój systemu kontroli wewnętrznej oraz działań w zakresie zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego;
- optymalizacja i automatyzacja procesów oraz rozwój systemów informatycznych wspierających informację zarządczą;
- rozwój narzędzi komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej;
- rozwój narzędzi kontrolingowych i wsparcie zarządzania gospodarką materiałową;
- realizacja obowiązków w zakresie raportowania giełdowego;
- zaangażowanie w rozwój technologii BIM.

Kontynuowane i wzmacniane są w ramach Jednostki Dominującej działania w obszarze kontroli zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz monitorowania pozycji gotówkowej na realizowanych budowach. Ważną rolę pełni zespół ds. kontrolingu operacyjnego budów, który wspiera kierownictwo projektów w identyfikacji, ocenie i ograniczaniu ryzyk na realizowanych kontraktach. Zespół rozwija również procesową sprawozdawczość menedżerską, umożliwiającą sprawną komunikację wewnętrzną i szybkie reagowanie na pojawiające się zagrożenia.

## GŁÓWNE CZYNNIKI MOGĄE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

### CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

czynnik makroekonomiczne

- poziom inflacji oraz jej wpływ na koszty działalności, w szczególności ceny materiałów budowlanych, energii oraz usług podwykonawczych;
- zmienność cen surowców i materiałów budowlanych, w tym stali, cementu, kruszyw oraz innych materiałów wykorzystywanych przy realizacji kontraktów;
- zmiany cen energii elektrycznej i paliw oraz ich wpływ na koszty prowadzenia działalności i realizacji kontraktów;
- sytuacja geopolityczna w regionie, w szczególności związana z wojną w Ukrainie, mogąca wpływać na sytuację gospodarczą, rynek pracy oraz łańcuchy dostaw;
- dostępność finansowania zewnętrznego, w tym kredytów bankowych oraz gwarancji kontraktowych, a także poziom stóp procentowych;
- zmienność kursów walut wpływająca na koszty realizacji kontraktów oraz rozliczenia handlowe.

czynnik branżowe

- ograniczona dostępność wykwalifikowanych pracowników w sektorze budowlanym oraz rosnące koszty pracy;
- poziom aktywności inwestycyjnej w sektorze publicznym oraz w segmencie budownictwa mieszkaniowego;
- dynamika uruchamiania projektów infrastrukturalnych współfinansowanych ze środków KPO i funduszy UE;

- wysoki poziom konkurencji na rynku usług budowlanych oraz presja cenowa w postępowaniach przetargowych;
  - dostępność materiałów budowlanych oraz usług podwykonawczych, a także zmienność cen robót budowlanych;
  - zakłócenia w łańcuchach dostaw mogące wpływać na terminowość realizacji kontraktów.
- czynniki regulacyjne i systemowe

- przedłużające się procedury przetargowe i odwoławcze wpływające na terminy uruchamiania inwestycji;
- zasady waloryzacji kontraktów w zamówieniach publicznych oraz ich wpływ na rentowność realizowanych projektów;
- zmiany w przepisach prawa dotyczących rynku budowlanego, zamówień publicznych, ochrony środowiska oraz prawa pracy.

#### CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- struktura oraz wartość portfela zamówień w Segmencie Budowlanym, obejmująca w szczególności udział kontraktów infrastrukturalnych;
- konsekwentnie selektywne podejście do pozyskiwania nowych kontraktów ukierunkowane na poprawę rentowności realizowanych projektów;
- rozwój działalności w nowych obszarach biznesowych, w szczególności w segmencie energetycznym oraz budownictwa modułowego;
- dostosowywanie oferty deweloperskiej do zmieniających się warunków rynkowych oraz preferencji nabywców,
- struktura działalności Grupy, w tym istotny udział budownictwa kubaturowego, w szczególności sektora mieszkaniowego, w generowaniu przychodów;
- skuteczność systemu zarządzania ryzykiem operacyjnym, obejmującego w szczególności bieżący monitoring realizacji budżetów kontraktów;
- poziom uzyskiwanej waloryzacji kontraktów oraz rekompensat związanych ze wzrostem kosztów realizacji projektów;
- dostępność limitów kredytowych i gwarancyjnych w instytucjach finansowych;
- wyniki postępowań spornych i sądowych związanych z realizowanymi kontraktami;
- efektywność zarządzania organizacją, w tym rozwój systemów informatycznych wspierających zarządzanie projektami oraz optymalizacja procesów operacyjnych.

#### RYZYKA I ZAGROŻENIA

Dla Grupy Unibep, podobnie jak dla całego sektora budowlanego, zidentyfikowane ryzyka wymagają stałego monitorowania oraz odpowiedniego dostosowywania sposobu zarządzania działalnością. Zdolność do reagowania na zmieniające się warunki rynkowe, regulacyjne oraz operacyjne ma istotne znaczenie dla stabilności finansowej oraz możliwości dalszego rozwoju Grupy.

Zarządzanie ryzykiem obejmuje w szczególności działania związane z dywersyfikacją działalności, poszukiwaniem nowych rynków oraz inwestowaniem w rozwój kompetencji pracowników i technologii, co wspiera utrzymanie stabilnej pozycji rynkowej Grupy.

Każde z poniższych ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP, a także wyniki prowadzonej działalności:

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną;

- Ryzyko związane z koniunkturalnością rynku i popytem na usługi budowlane, w tym wpływem sytuacji gospodarczej na sektor budowlany;
- Ryzyko prawne i regulacyjne;
- Ryzyko związane z działaniami wojennymi w Ukrainie;
- Ryzyko kredytowe związane z możliwością pogorszenia się zdolności płatniczej kontrahentów, inwestorów, emitenta oraz zmianami w polityce kredytowej banków i dostępnością finansowania dla sektora budowlanego;
- Ryzyko operacyjne związane z realizacją projektów, obejmujące ryzyko technologiczne, gwarancyjne, opóźnienia w realizacji oraz wzrost kosztów projektu;
- Ryzyko związane z dywersyfikacją źródeł przychodów oraz ekspansją na nowe rynki i segmenty działalności;
- Ryzyko związane z utrudnionym dostępem do wykwalifikowanej siły roboczej, w tym z powodu migracji pracowników i zmian demograficznych;
- Ryzyko kontynuacji działalności grupy kapitałowej;
- Ryzyko walutowe;
- Ryzyko stóp procentowych;
- Ryzyko kredytowe;
- Ryzyko utraty płynności.

Szczegółowy opis czynników ryzyka przedstawiono w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za 2025 rok i pozostaje on aktualny na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

## SEZONOWOŚĆ

Sezonowość związana z warunkami atmosferycznymi wpływała w I kw. 2026 roku na tempo realizacji robót w Segmencie Budowlanym, obejmującym wszystkie jego obszary działalności, tj. budownictwo ogólne, infrastrukturalne oraz energetyczne, powodując okresowe odchylenia od harmonogramów realizacji.

## STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚCIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH WYNIKÓW NA DANY ROK

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2026.

20 maja 2026 roku Emitent przekazał do publicznej wiadomości wstępne szacunkowe wybrane dane finansowe i operacyjne Grupy Kapitałowej Unibep za I kw. 2026 roku (raport bieżący nr 31/2026).

Poniżej przedstawiono zestawienie wybranych danych finansowych na tle przednio opublikowanych szacunków.

	tys. zł	dane za I kw. 2026	dane za I kw. 2026 - szacunki z 20.05.2026 roku	odchylenie
<b>1 Skonsolidowane przychody ze sprzedaży</b>		<b>328 996</b>	<b>328 996</b>	<b>0</b>
<i>w tym przychody skonsolidowane w segmencie (bez uwzględnienia korekt konsolidacyjnych):</i>				
<i>budowlanym (*)</i>		259 967	259 967	0
<i>budownictwa modułowego</i>		52 971	52 971	0
<i>Deweloperskim</i>		30 124	30 124	0
<i>(*) segment budowlany ujmuje łącznie sektory budownictwa: ogólnego, energetycznego, infrastrukturalnego</i>				
2 Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży		30 266	30 266	0
3 Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej		862	862	0
4 Skonsolidowany zysk netto		-5 036	-5 036	0
4a Skonsolidowany zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. Dominującej		-5 458	-5 458	0
<b>5 Dane wg stanu na dzień 31 marca 2026 roku:</b>				
5a Poziom gotówki		390 339	390 339	0
5b Poziom zadłużenia finansowego <i>(z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów)</i>		443 119	443 119	0
5c Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową		115 394	115 394	0

# SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP



## Segment BUDOWLANY

### Sektor: BUDOWNICTWO OGÓLNE

Unibep SA

Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA. Obecnie głównym filarem jest budownictwo militarne, komercyjne (budynki użyteczności publicznej), przemysłowe oraz mieszkaniowe. W ramach obszaru prowadzona jest działalność na terenie Polski oraz eksport usług budowlanych.

## Segment BUDOWLANY

### Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE

Unibep SA

Unibep SA rozwija nowy obszar działalności, co jest odpowiedzią na potrzeby związane z koniecznością transformacji polskiej gospodarki w kierunku zero- i niskoemisyjnej, koncentrując się na założeniach zielonej gospodarki obejmującego m.in. budowę spalarni, kogenerację, ciepłownicze systemy rozproszone, rozruchy, czyszczenie systemów.

## Segment BUDOWLANY

### Sektor: BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE

Unibep SA

Budownictwo drogowe i mostowe prowadzone głównie na terenie Polski północno-wschodniej, z ambicjami na rozwój terytorialny. Obejmuje głównie budowę dróg ekspresowych, krajowych i wojewódzkich oraz ich przebudowę i remonty.

## Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

Działalność prowadzona za pośrednictwem spółki Unidevelopment SA. Obecnie prowadzone są inwestycje w Warszawie, Poznaniu, Radomiu, Trójmieście.

## Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

Produkcja modułów o konstrukcji drewnianej do budowy i montażu obiektów wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej na rynkach: polskim, niemieckim, norweskim i szwedzkim. Inwestycje realizowane przez Unihouse SA, który jest pionierem na rynku polskim w produkcji nowoczesnych, ekologicznych budynków w szkielecie drewnianym.

# OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

## LEGENDA

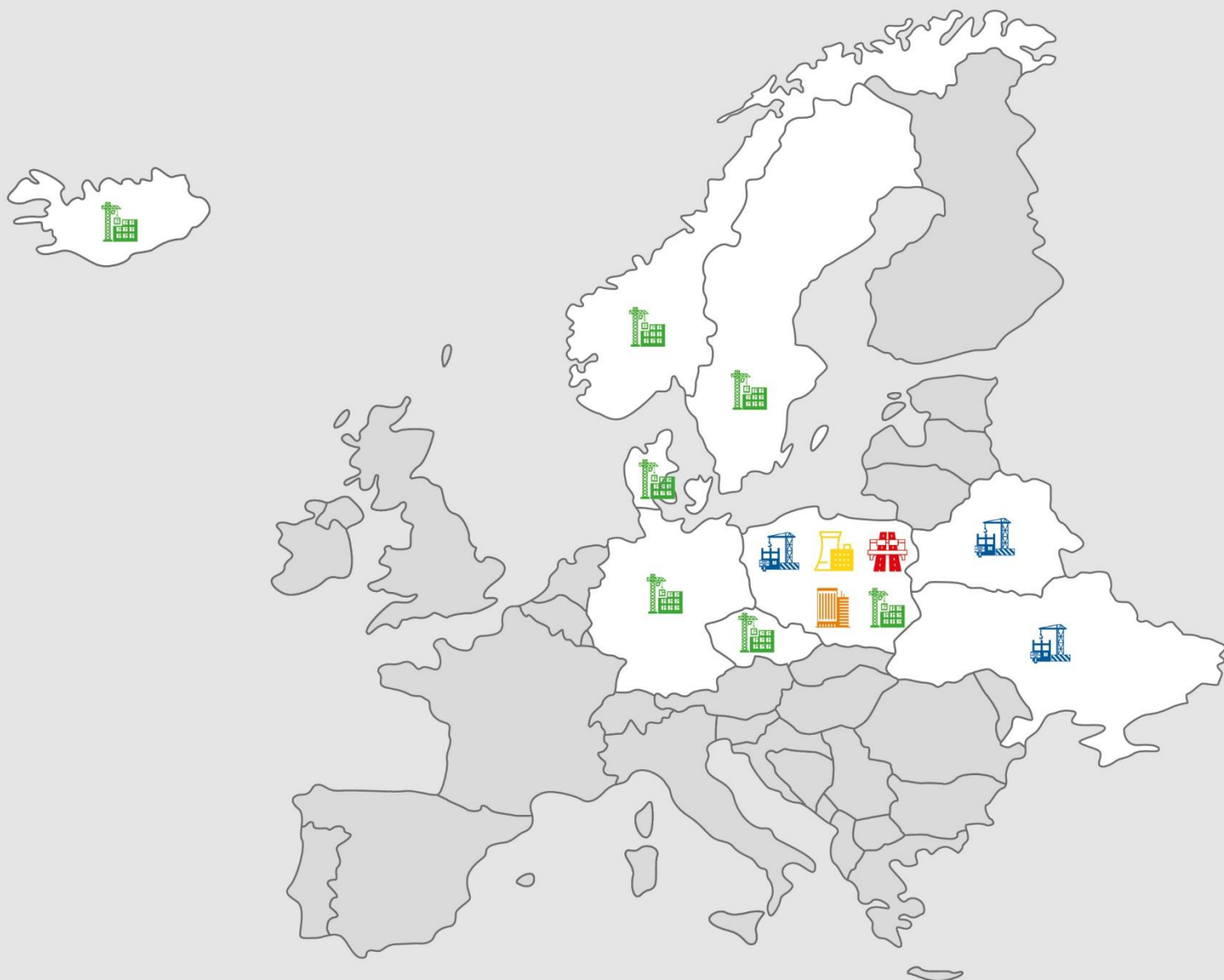
 Segment BUDOWLANY  
Sektor: **BUDOWNICTWO OGÓLNE**  
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY  
Sektor: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE**  
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY  
Sektor: **BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE**  
UNIBEP SA

 Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**  
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**  
UNIHOUSE SA



# OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

## LEGENDA

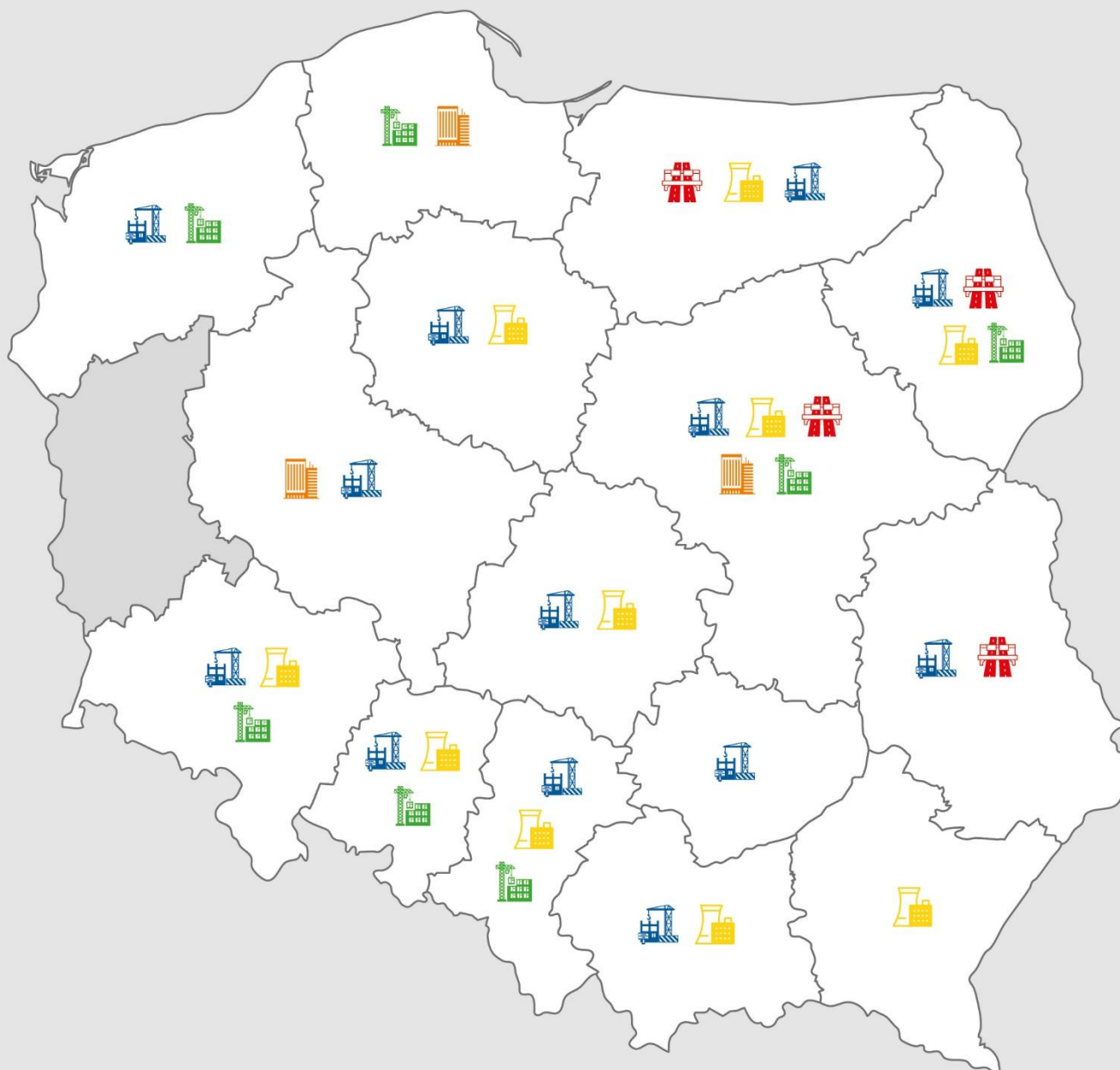
 Segment **BUDOWLANY**  
Sektor: **BUDOWNICTWO OGÓLNE**  
UNIBEP SA

 Segment **BUDOWLANY**  
Sektor: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE**  
UNIBEP SA

 Segment **BUDOWLANY**  
Sektor: **BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE**  
UNIBEP SA

 Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**  
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**  
UNIHOUSE SA



## 4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 31 marca 2026 roku Grupa Kapitałowa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep SA oraz czterech spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA. i Unihouse SA. Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej Unibep wchodzi spółki zależne i zależne pośrednio, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA. Jednostka dominująca Unibep SA posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku oraz przedstawicielstwa w Mińsku (Białoruś) i Lwowie (Ukraina).

### 4.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

#### 1. Połączenie spółek (przez przejęcie) ze spółką Unidevelopment SA

2 marca 2026 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu połączenia 11 spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką Unidevelopment S.A. Połączenie zostało przeprowadzone w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na Unidevelopment S.A. jako spółkę przejmującą. Proces objął spółki: UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o., UNI 15 Sp. z o.o., UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 18 Sp. z o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o. oraz UNI 23 Sp. z o.o. Połączenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unidevelopment S.A. z dnia 22 grudnia 2025 roku.

### ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY PO DNIU BILANSOWYM

#### 1. Umorzenie udziałów w spółce Szczęśliwicka sp. z o.o.

30 kwietnia 2026 roku podjęto stosowne uchwały o umorzeniu udziałów za wynagrodzeniem „z czystego zysku” w spółce Szczęśliwicka sp. z o.o. bez obniżenia kapitału zakładowego. Tym samym jedynym współnikiem spółki Szczęśliwicka została spółka Unidevelopment S.A.

---



## 5. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

### 5.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 MARCA 2026

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko*	8 500 000	850 000,00	24,23
Beata Maria Skowrońska	5 000 000	500 000,00	14,26
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
TFI Allianz Polska SA	1 769 932	176 993,20	5,05
Free float	8 546 530	854 653,00	24,37
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100,00</b>

Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zg. z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 r. z późn. zm.

\* Pani Zofia Mikołuszko pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszko.

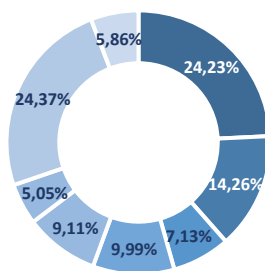
- (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.
- (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.
- (3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.
- (4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).
- (5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).
- (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023).
- (7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 roku.
- (8) 194 625 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2024 na rzecz zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep S.A., Dariusza Blochera (Rb 60/2025).

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko*	8 500 000	850 000,00	24,23
Beata Maria Skowrońska	4 900 000	490 000,00	13,97
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
TFI Allianz Polska SA	1 769 932	176 993,20	5,05
Free float	8 646 530	864 653,00	24,66
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100,00</b>

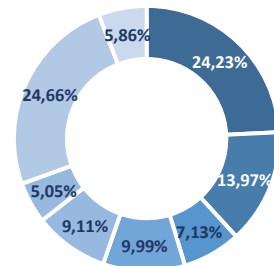
#### Akcjonariat - posiadający powyżej 5% akcji

na dzień 31 marca 2026



- Zofia Mikołuszko
- Beata Maria Skowrońska
- Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil
- PTE Allianz Polska SA
- PKO BP Bankowy OFE
- TFI ALLianz Polska SA
- Free float
- Akcje własne

na dzień publikacji raportu



Od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego doszło do zmiany w zakresie stanu posiadania akcji Unibep S.A przez Panią Beatę Skowrońska, która była 100.000 akcji Spółki, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 22/2026.

### Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 31 marca 2026 roku kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

#### PODZIAŁ AKCJI NA SERIE

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji
A	na okaziciela	22 227 184
B	na okaziciela	6 700 000
C	na okaziciela	1 048 950
D	na okaziciela	94 500
<b>Razem</b>		<b>35 070 634</b>

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

### Potencjalne zmiany w strukturze akcjonariatu i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami lub obligatariuszami

Emitentowi nie są znane umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy oraz obligatariuszy.

## 5.2. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEN DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

#### WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
<b>Stan na 31 marca 2026 roku i dzień publikacji raportu</b>				
Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	190 000	19 000	0,54%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	-	-	-
Ewelina Karp-Kręglicka	Członek Zarządu	-	-	-
Paweł Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-

#### WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
<b>Stan na 31 marca 2026 roku</b>				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
Dariusz Blocher	Zastępca Przewodniczącego RN	244 625	24 462,50	0,68%
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	-
Ryszard Rozpondek	Członek RN	-	-	-
Maciej Patryk Stajkowski	Członek RN	-	-	-

Stan na dzień publikacji raportu				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	4 900 000	490 000	13,97%
Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
Dariusz Blocher	Zastępca Przewodniczącego RN	244 625	24 462,50	0,68%
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	-
Ryszard Rozpondek	Członek RN	-	-	-
Maciej Patryk Stajkowski	Członek RN	-	-	-

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za 2025 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęło zawiadomienie od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki, zgodnie z którymi Pani Beata Skowrońska sprzedała 100.000 akcji spółki (Rb 22/2026).

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów w podmiotach z Grupy UNIBEP. Osoby nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

### 5.3. PROGRAM MOTYWACYJNY

W Spółce nie funkcjonuje program motywacyjny oparty o instrumenty finansowe Spółki.

### 5.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka dokonała refinansowania obligacji serii I poprzez emisję obligacji serii J.

Obligacje serii I zostały wyemitowane przez Unibep S.A. 19 października 2023 roku w liczbie 1.380.402 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 138.040.200 zł, z pierwotnym terminem wykupu przypadającym na 19 października 2026 roku. Obligacje serii I były niezabezpieczone.

W dniu 19 marca 2026 roku Spółka wyemitowała obligacje serii J w liczbie 140.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 140.000.000 zł, z terminem wykupu przypadającym na 19 marca 2029 roku. W związku z emisją obligacji serii J Emitent odkupił 499.851 obligacji serii I, o łącznej wartości nominalnej 49.985.100 zł, w drodze umownego potrącenia wierzytelności z zapisów inwestorów na obligacje serii J, w celu ich umorzenia.

Pozostała część obligacji serii I została objęta wcześniejszym wykupem na podstawie uchwały Emitenta z dnia 12 marca 2026 roku. Dzień wcześniejszego wykupu przypadał na 19 kwietnia 2026 roku, przy czym z uwagi na fakt, że dzień ten nie był dniem roboczym, wypłata świadczeń została dokonana w najbliższym dniu roboczym, tj. 20 kwietnia 2026 roku. Wykup został sfinansowany środkami pochodzącymi z emisji obligacji serii J. Za każdą obligację serii I wypłacono wartość nominalną w wysokości 100 zł, powiększoną o premię z tytułu wcześniejszego wykupu oraz narosłe i niewypłacone odsetki.

W wyniku powyższych działań, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent posiadał zobowiązania z tytułu obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 140.000.000 zł, z terminem wykupu przypadającym na 19 marca 2029 roku. Obligacje serii J są niezabezpieczone.

Na dzień 31 marca 2026 roku wartość wskaźnika zadłużenia finansowego netto/EBITDA dla obligacji serii J wyniosła 0,37, natomiast wartość wskaźnika dźwigni finansowej wyniosła 0,15.

Definicja wskaźnika	Dopuszczalna wielkość wskaźnika	Wartość wskaźnika na 31 grudnia 2025r	Wartość wskaźnika na 31 marca 2026r	Czy złamany
Zadłużenie netto/ EBITDA	max. 3,5	-1,04	0,37	Nie
Zadłużenia netto/ Kapitały własne	max 1,0	-0,43	0,15	Nie

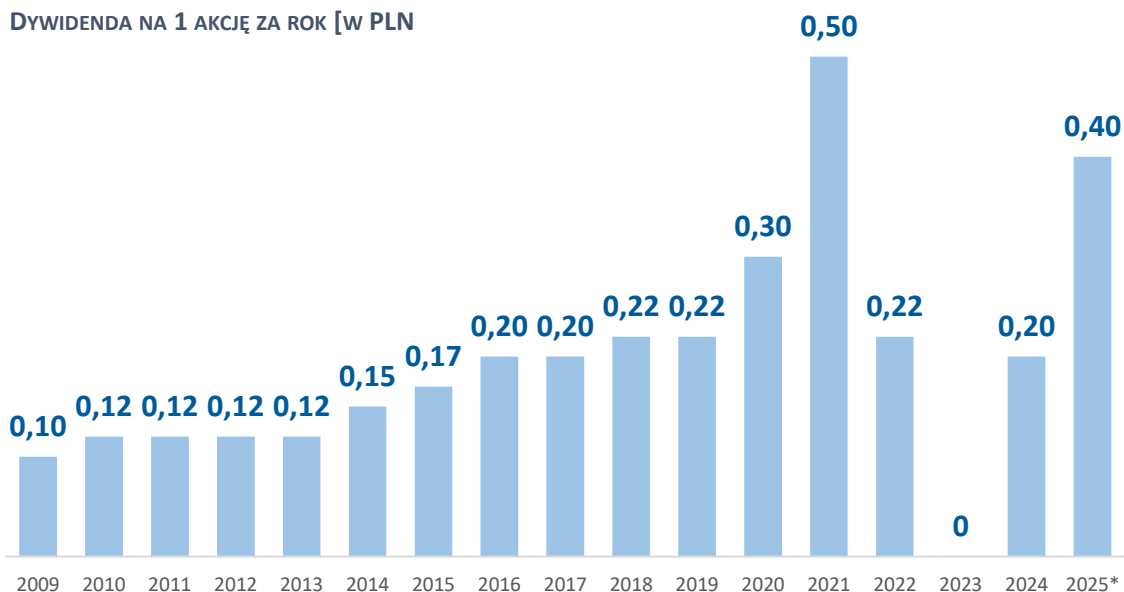
## 5.5. WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

W dniu 21 kwietnia 2026 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Emitenta wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2025. Zarząd wnosi, aby część zysku netto za 2025 rok w kwocie 13 206 103,60 zł, tj. 0,40 zł na jedną akcję (po wyłączeniu akcji własnych posiadanych przez Emitenta), została przeznaczona na dywidendę dla akcjonariuszy, natomiast pozostała część w kwocie 27 930 722,10 zł została przekazana na kapitał zapasowy.

Zarząd rekomenduje ustalenie dnia dywidendy (D) na 17 lipca 2026 roku oraz dnia wypłaty dywidendy (W) na 6 sierpnia 2026 roku. Wnioski Zarządu zostały w dniu 21 kwietnia 2026 roku pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą Emitenta (RB 25/2026).

Ostateczną decyzję w sprawie wypłaty dywidendy podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta, które zostało przewidziane na dzień 23 czerwca 2026 roku.

DYWIDENDA NA 1 AKCIĘ ZA ROK [W PLN]



\*Rekomendacja Zarządu Unibep S.A.

## 6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

### 6.1. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Jednostka Dominująca i Grupa UNIBEP jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności.

Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 285 505 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 173 881 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 199 836 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 191 157 tys. zł).

Dodatkowe informacje nt. spraw spornych zostały zamieszczone w punkcie 2.18 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2026 do 31.03.2026.

### 6.2. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem wszelkie transakcje UNIBEP SA z podmiotami powiązanyymi lub zależnymi były zawierane na zasadach rynkowych.

Dodatkowe informacje nt. transakcji z podmiotami powiązanyymi zostały zamieszczone w punkcie 2.15 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2026 do 31.03.2026.

### 6.3. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

Unibep S.A. jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane (gwarancja wystawiona przez Erste Bank Polska S.A. w segmencie budownictwa modułowego dotyczy Unihouse S.A.). Poniżej wybrane gwarancje udzielone w I kw. 2026 roku:

Instytucja finansująca	Beneficjent gwarancji – segment działalności Emitenta	Wartość gwarancji (w mln PLN)	Okres gwarancji	Rodzaj gwarancji
Bank Pekao S.A.	Budownictwo Energetyczne	40,8	22.06.2028	Zwrotu zaliczki
Bank Pekao S.A.	Budownictwo Infrastrukturalne	12,4	15.02.2027	Należytego wykonania umowy
KUKE SA	Budownictwo Energetyczne	11,3	22.12.2028	Należytego wykonania umowy
Erste Bank Polska S.A.	Budownictwo modułowe	11,4	30.03.2027	Zwrotu zaliczki
Accelerant Insurance Europe SA	Budownictwo Energetyczne	8,8	01.03.2028	Należytego wykonania umowy
Bank Pekao S.A.	Budownictwo Ogólne	7,1	01.07.2026	Zapłaty
mBank	Budownictwo ogólne	4,9	16.04.2031	Usunięcia wad i usterek
Erste Bank Polska S.A..	Budownictwo ogólne	4,3	14.01.2028	Należytego wykonania umowy
Bank Pekao S.A.	Budownictwo Infrastrukturalne	4,0	15.02.2027	Zapłaty

Dodatkowo:

- 10 lutego 2026 roku Unidevelopment SA zawarł gwarancje za zobowiązania spółki celowej Marywiłska 73 Sp. z o.o. z Santander Bank Polska S.A. w ramach posiadanej Umowy o Multiliniję. Wartość gwarancji wynosi 750 tys zł, a data obowiązywania przypada na 12 czerwca 2026 roku.
- 25 lutego 2026 roku Unidevelopment S.A. zawarł gwarancje należytego wykonania umowy najmu z TU Euler Hermes S.A. na kwotę 1,6 mln zł. Gwarancja będzie obowiązywać do 02 marca 2027 roku.

Gwarancje udzielane na zlecenie Emitenta są odpłatne, a warunki finansowe, na jakich zostały udzielone nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

Dodatkowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.18 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2026 do 31.03.2026.

#### 6.4. POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2026 do 31-03-2026 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją w jej ocenie inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

- **Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep**

Emitent monitoruje wpływ sytuacji geopolitycznej związanej z wojną w Ukrainie na działalność Grupy oraz otoczenie rynkowe. Szczegółowe informacje w tym zakresie zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2025 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent nie identyfikuje istotnych zmian względem okoliczności opisanych we wskazanym raporcie.

- **Sytuacja polityczno-gospodarcza w regionie Bliskiego Wschodu. Informacja n/t wpływu tej sytuacji na działalność Grupy Unibep**

Grupa na bieżąco monitoruje sytuację geopolityczną na Bliskim Wschodzie oraz jej potencjalny wpływ na otoczenie makroekonomiczne. Szerszy opis ryzyk i możliwych konsekwencji dla działalności Grupy został przedstawiony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2025 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent nie odnotował istotnych zmian w tym zakresie.

## 7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W sprawozdaniu z działalności za I kw. 2026 roku przedstawiono wybrane, zagregowane dane finansowe. Pełne informacje zawarte są w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowego za okres 01.01.2026 do 31.03.2026.

### SKRÓCONE ZESTAWIENIA FINANSOWE GRUPY UNIBEP

Aktywa – Grupa Unibep [TYS. PLN]	Stan na dzień 31.03.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.03.2025 roku	Zmiana 31.03.26/ /31.03.25	Zmiana %
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>467 690</b>	<b>477 647</b>	<b>465 190</b>	<b>2 500</b>	<b>1%</b>
Środki trwałe razem	143 980	145 022	148 449	-4 469	-3%
Wartości niematerialne	24 381	24 452	22 731	1 650	7%
Nieruchomości inwestycyjne	169 785	169 651	162 016	7 769	5%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	73 245	84 445	98 669	-25 424	-26%
Grunty przeznaczone pod zabudowę	23 881	22 779	0	23 881	
Pozostałe	32 418	31 298	33 325	-907	-3%
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>1 428 481</b>	<b>1 516 195</b>	<b>1 290 309</b>	<b>138 172</b>	<b>11%</b>
Zapasy	337 791	333 146	422 634	-84 843	-20%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	372 211	397 035	367 467	4 744	1%
Aktywa kontraktowe	198 378	144 511	265 113	-66 735	-25%
Pożyczki udzielone	114 824	114 833	107 782	7 042	7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	390 339	500 645	105 677	284 662	269%
Pozostałe	14 938	26 025	21 636	-6 698	-31%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 896 171</b>	<b>1 993 842</b>	<b>1 755 499</b>	<b>140 672</b>	<b>8%</b>

Pasywa – Grupa Unibep [TYS. PLN]	Stan na dzień 31.03.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 31.03.2025 roku	Zmiana 31.03.26/ /31.03.25	Zmiana %
<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>348 409</b>	<b>350 209</b>	<b>311 995</b>	<b>36 414</b>	<b>12%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>433 455</b>	<b>320 957</b>	<b>419 899</b>	<b>13 556</b>	<b>3%</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	219 555	95 524	207 181	12 374	6%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	39 718	40 631	40 898	-1 180	-3%
Rezerwy długoterminowe	87 983	86 672	81 307	6 676	8%
Kaucje z tytułu umów z klientami	67 653	66 319	60 348	7 305	12%
Pozostałe	18 546	31 811	30 165	-11 619	-39%
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>1 114 307</b>	<b>1 322 676</b>	<b>1 023 605</b>	<b>90 702</b>	<b>9%</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	290 261	449 366	301 652	-11 391	-4%
Zobowiązania kontraktowe	243 916	216 577	179 719	64 197	36%
Kaucje z tytułu umów z klientami	81 015	83 824	86 784	-5 769	-7%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	179 083	208 655	123 879	55 204	45%
Rezerwy krótkoterminowe	291 306	333 130	307 251	-15 945	-5%
Pozostałe	28 726	31 124	24 320	4 406	18%
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 896 171</b>	<b>1 993 842</b>	<b>1 755 499</b>	<b>140 672</b>	<b>8%</b>

SKONSOLIDOWANY RZIS [Tys. PLN]	I kw. 2026 rok	I kw. 2025 rok	Zmiana	Zmiana %
<b>Przychody z umów z klientami</b>	<b>328 996</b>	<b>429 843</b>	<b>-100 847</b>	<b>-23%</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>30 266</b>	<b>30 012</b>	<b>254</b>	<b>1%</b>
<i>marża zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>9,2%</i>	<i>7,0%</i>		
Koszty sprzedaży	2 985	3 116	-131	-4%
Koszty zarządu	25 872	23 283	2 589	11%
Saldo działalności operacyjnej	-547	748	-1 295	-173%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>862</b>	<b>4 361</b>	<b>-3 499</b>	<b>-80%</b>
<i>marża zysku operacyjnego</i>	<i>0,3%</i>	<i>1,0%</i>		
saldo działalności finansowej	-7 640	-8 762	1 122	13%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-6 778</b>	<b>-4 401</b>	<b>-2 377</b>	<b>-54%</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-5 036</b>	<b>-4 010</b>	<b>-1 026</b>	<b>-26%</b>
<i>marża zysku netto</i>	<i>-1,5%</i>	<i>-0,9%</i>		
<i>z tego przypadający:</i>				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 458	-5 627	169	3%
- udziałom niesprawnym kontroli	422	1 617	-1 195	-74%
<b>EBITDA</b>	<b>9 135</b>	<b>12 226</b>	<b>-3 091</b>	<b>-25%</b>
<i>marża EBITDA</i>	<i>2,8%</i>	<i>2,8%</i>		

SKONSOLIDOWANE PRZEPŁYWY [Tys. PLN]	01.01.2026 r. – 31.03.2026 r.	01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I. Zysk (strata) brutto	-6 778	-4 401
II. Korekty razem	-192 857	-142 563
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-205 484	-152 553
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 082	8 634
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	96 022	-12 928
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-110 306</b>	<b>-156 827</b>
Środki pieniężne na początek okresu	500 645	262 504
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>390 339</b>	<b>105 677</b>

## WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE

Wskaźnik	I kw. 2026	I kw. 2025	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	0,3%	1,0%	= EBIT OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność EBITDA	2,8%	2,8%	= EBITDA OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność netto (ROS)	-1,5%	-0,9%	= ZYSK NETTO OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	-1,4%	-1,3%	= ZYSK NETTO OKRESU/ŚREDNI STAN KAPITAŁÓW WŁASNYCH W OKRESIE
Relacja kosztów zarządu do przychodów	7,9%	5,4%	= KOSZTY ZARZĄDU OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,82	0,82	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,28	1,26	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,35	0,10	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

[Tys. PLN]	Stan na dzień 31.03.2026 roku	Stan na dzień 31.03.2025 roku	Różnica	Zmiana %
<b>Razem DŁUG</b>	<b>470 779</b>	<b>396 381</b>	<b>74 398</b>	<b>19%</b>
w tym zobowiązania z tytułu najmu	27 660	31 146	-3 486	-11%
Dług pomniejszony o zobowiązania z tytułu najmu	443 119	365 235	77 884	21%
Gotówka	390 339	105 677	284 662	269%
<b>DŁUG FINANSOWY NETTO (bez zobowiązań z tytułu najmu)</b>	<b>-52 780</b>	<b>-259 558</b>	<b>206 778</b>	<b>-80%</b>

Zmiany w pozycjach bilansowych wynikają z działalności operacyjnej Grupy oraz decyzji biznesowych, w szczególności realizowanej polityki kontraktacyjnej, wyników finansowych oraz zarządzania płynnością i pozycją gotówkową, co jest naturalną konsekwencją prowadzonej działalności. Szczegółowe informacje dotyczące wskazanych powyżej czynników przedstawiono w pkt 3.2 niniejszego sprawozdania.

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

---

**Prezes Zarządu**Andrzej Piotr Sterczyński

---

**Wiceprezes Zarządu**Leszek Marek Gołąbiecki

---

**Wiceprezes Zarządu**Adam Poliński

---

**Członek Zarządu**Ewelina Karp-Kręglińska

---

**Członek Zarządu**Paweł Nogalski

---



Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski  
Tel.: +48 85 7310 80 00, fax: +48 85 730 68 68  
e-mail: [biuro@unibep.pl](mailto:biuro@unibep.pl), [www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)